

РЕШЕНИЕ

№ 650

гр. Я, 14.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – Я, XV СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и осми ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Марина Хр. Христова Иванова

при участието на секретаря Й.Г.П.
като разгледа докладваното от Марина Хр. Христова Иванова Гражданско дело № 20232330101686 по описа за 2023 година

Производството по делото е образувано по искова молба на И. Д. С., с която желае да се приеме за установено по отношение на „СИД и КО 2000" ЕООД, че ищцата е собственик на основание договори за дарение и покупко-продажба 2/3/ ид.ч. от поземления имот, находящ се в с.М., местност „***", с площ 5999 кв.м. /пет хиляди деветстотин деветдесет и девет кв.м./, с трайно предназначение: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята-четвърта, номер по предходния план-***, при съсед: имот №*** имот №***, имот №***, имот №***, както и да бъде осъден ответника „СИД и КО 2000" ЕООД, да ѝ предаде, собствеността и владението върху описания поземлен имот.

Моли също така, при условията на евентуалност да бъде постановено решение, с което на основание чл.26, ал.1 пр. 1-во от ЗЗД, вр.чл.229,ал.2 от ЗЗД да бъде обявена за нищожна поради противоречието ѝ със закона клаузата за уговорения срок на сключения между Т.М.Ш., действащ чрез пълномощник, в качеството му на наемодател и „СИД и КО 2000" ЕООД, в качеството му на наемател договор за наем на земеделска земя вписан в Служба по вписванията -Я с вх. №***Г., том 2, №231 по силата на който Т.М.Ш., е отдал под наем на „СИД и КО 2000"ЕООД, процесния недвижим имот за срока над три години до договорения срок от 5 години.

Претендират за присъждане на направените по делото разноски.

Ищцата твърди, че е притежава 2/3 ид.части от следната земеделска земя, находяща се в землището на с.М., обл.Я, О.Т. а именно: Поземлен имот с идентификатор №*** съгласно скица на поземлен имот № ***. на Служба по геодезия, картография и кадастър-гр.Я, с адрес на поземления имот: с.М., местност „***", с площ 5999 кв.м. /пет хиляди деветстотин деветдесет и девет кв.м./, с трайно предназначение:

земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята-четвърта, номер по предходния план-***. Горния имот, в съответната 1/9 /една девета/ идеална част ищцата е придобила на 21.10.2019г. чрез дарение от С.М.Д., за което е съставен нотариален акт за дарение на земеделска земя №***г. на нотариус с район на действие РС-Я. 5/9 /пет девети/ идеални части от имота е придобила чрез продажба от В. М. К., Р.М.Т. и Т.М.Д., за което е било съставен нотариален акт за продажба земеделска земя №*** дело №***.

Собствеността върху горния земеделски имот била възстановена с Решение №***. по преписка №*** на ОСЗ - Тунджа Я на С.К.Ш. на сина й Т.М.Ш., и на двете й дъщери К.М.П. и В.М.К., съгласно плана за земеразделяне в землището на с.М.. След смъртта на С.К.Ш. починала на ***г. са призовани към наследяване нейния син Т.М.Ш. и двете дъщери В.М.К. и К.М.П.. При това положение квотите са по 1/3 за сина и по 1/3 за дъщерите й. Дъщеря й К.М.П. е починала на ***. и при това положение квотите са по 1/9 ид.ч. за дъщерите й Р.М.Т., Т.М.Д., и С.М.Д.. С.М.Д., В.М.К., Р.М.Т. и Т.М.Д. като наследници са собственици на 2/3 идеални части от процесния земеделски имот.

Твърди, че на 22.05.2019г. само един от наследниците-съсобственици Т.М.Ш., притежаващ 1/3 ид.ч. от земите, без знанието и съгласието на останалите съсобственици, сключва договор за наем, чрез пълномощник М.М.К. със „СИД и КО 2000“ЕООД, за срок от пет години, считано от 01.10.2019г. Договорът бил вписан в Служба по вписванията -Я с вх. рег.№***г., том ***. За сключването на този договор нямало решение на съсобствениците взето с мнозинство минимум 50% от притежаваните идеални части от имотите и при това положение счита, че договора е непротивопоставим на всеки един от тях. Твърди, че в момента всички имоти се държат от ответника и се ползват от него, тъй като той е посочен като техен наемател. Държането се осъществява без правно основание за това, тъй като договорът е сключен от лице, което не би могло да предоставя права за ползване на имотите за посочения срок, освен това е налице съсобственост по отношение на която намира приложение разпоредбата на чл.32, ал.1 от ЗС.

Гореизложеното обуславя правния интерес на ищцата от предявяване на иска за собственост върху имотите против лицето, което към момента го държи без правно основание.

Съобразно разпоредбата на чл.229 ал.2 от ЗЗД лицата, които могат да извършат само действия по обикновено управление не могат да сключват договори за наем за повече от три години. В настоящия случай процесния договор за наем е бил сключен от името само един от съсобствениците - Т.М.Ш. действал чрез пълномощник, който към момента на сключването му, считано от 22.05.2019г. вписан в Служба по вписванията-Я на 28.05.2019г. е притежавал 1/3 ид.част от него и при сключването му е

можел да извършва единствено действия по обикновено управление на съсобствения имот, т.е. не е можел да го отдава под наем за срок повече от три години, като предвид квотата му в съсобствеността договора за наем е бил непротивопоставим на останалите съсобственици. Като е сключил договора за наем за повече от 3 години съсобственика - Т.М.Ш. е нарушил императивната правна разпоредба на чл.229, ал.2 от ЗЗД, поради което клаузата за срока на ползване се явява и нищожна на основание чл.26, ал.1, предл.1 - во от ЗЗД поради противоречието ѝ със закона.

В срока по чл.131, ал.1 от ГПК е депозиран писмен отговор от пълномощника на ответника, с който оспорва изцяло предявените искиове като недопустими и неоснователни.

Счита, че ищцата няма материално - правна и процесуална легитимация да предявява исковите, т.к. ищцата не притежава посочените идеални части от имота, предмет на договора за наем, т.к. част от имота е закупила, а друга част е наследствена заедно с други наследници, като между тях не е извършвана делба на наследство. Отделно от това твърди, че ищцата не е била съсобственик по времето в което е сключван договора за наем, а именно на 22.05.2019 год., защото тя е придобила идеални части от правото на собственост в по-късен момент - на 21.10.2019 год.

Ответника не оспорва наличието на сключен Договор за наем на земеделска земя от 22.05.2019 год., по силата на който ответното дружество имало право да ползва и да стопанисва процесния земеделски имот, и който Договор за наем е действащ към настоящия момент. Наемният договор бил по новата специална законова уредба в чл.4а и чл.4б от ЗСПЗЗ, които разпоредби дерогират общата норма на чл.32 от ЗС, т.е. е действителен и валидно предоставя възмездното ползване на процесната земеделска земя, и дава право на ответното дружество да ползва и обработва имота, като създава валидно правно основание за това. Посочва, че в процесния случай са изпълнени посочените законови изисквания, както и заявява, че той е с характер на търговска сделка /правилата за търговските сделки се прилагат и за двете страни в правоотношението, когато за едната от тях сделката е търговска - чл.287, във вр. с чл.286 от ТЗ/, защото ответното дружество е търговец и процесната сделка е в рамките на неговата търговска дейност по обработването на земеделски земи и по производството на селскостопанска продукция. Несъстоятелен бил аргументът на ищеца, че той не бил упълномощавал наемодателя Т.М.Ш. за сключването и подписването на договора от 22.05.2019 год., просто защото към този момент ищецът още не е бил собственик, както и защото негово последващо съгласие изобщо не се изисквало за валидността на сделката и за създаването на правно основание на дружеството да ползва земята, предвид разпоредбите на специалния ЗСПЗЗ, който дерогира общите разпоредби на ЗС.

Процесният договор създавал правно основание на ответното дружество да

ползва и обработва процесната земеделска земя, защото е сключен от съсобственик, притежаващи повече от 25% идеални части от тази земеделска земя. ЗСПЗЗ, като специален закон уреждащ към 22.05.2019 год. - момента на сключването на договора, предоставяне ползването на земеделските земи по наем, дерогира действието на общия ЗС и общата разпоредба на чл.32 от ЗС и ЗЗД. За стопанската 2019- 2022 год. Т.Ш. получил дължимото наемно плащане. Ответното дружество е получавало години наред, и по настоящем е получило правото да ползва и стопанисва земеделския имот по исквата молба на валидни правни основания - Договори за наем, и от сключването на договорите до настоящия момент дружеството добросъвестно е изпълнявало и продължава да изпълнява задължението си на ползвател - наемател по договорите, да заплаща дължимата наемна цена -наемно плащане на всички сънаследници - съсобственици съобразно притежаваните от тях квоти в наследството и идеални части в съсобствеността. Освен това, за сключването и изпълнението на договорите съществувало и знание и съгласие от съсобствениците -сънаследници именно по този начин да се използва и управлява общата вещ, предвид липсата на тяхно противопоставяне на тези правоотношения и ежегодното получаване на дължимото наемно плащане от тях.

Освен горните аргументи, ищецът бил нов приобретател - съсобственик, придобил права върху имота едва на 21.10.2019 год., т.е. след сключването на процесното договор, именно от прехвърлителите - съсобственици, които по-рано при сключването и изпълнението на договорите за наем изразявали съгласие по този начин да се използват и управляват общите вещи , както и които редовно са си получавали наемното плащане от ответника- наемател от 01.10.2014 год., до този момент, като по този начин, Договорът за наем на земеделска земя от 22.05.2019 год., е противопоставим както на тях, така и на новия приобретател, защото той черпи правата си именно от праводателите си, които по-рано са се съгласили "СИД и КО 2000" ЕООД да е наемател, включително и чрез изразеното съгласие чрез получаването на наемните плащания от ответника от 01.10.2014 год. насам, което представлява тяхно волеизявление насочено към приемане и съгласие с наемните правоотношения.

Ищецът бил наясно с факта, че по отношение на земеделската земя, която той купува, има вписан и валиден Договор за наем, който представлявал своеобразна „тежест" върху имота и давал право на ответника да обработва същия. Така приобретателят - ищец, встъпвал в правоотношенията, които са обвързвали неговите прехвърлители, които са си получавали възмездността всяка година от сключването на първия договор за наем от 31.10.2013 год., до сега, и не са оспорвали нито договорите, нито правото на ответника да ползва и да обработва земеделските земи. Като замества своите праводатели в посоченото правоотношение по ЗЗД, приобретателя - ищец е обвързан от същото, както и по силата на специалната законова уредба по ЗСПЗЗ - чл.4а и чл.4б. Но в този процес обаче, ищецът оспорва действителността на наемните

правоотношения и на волеизявленията на своите праводатели, твърдейки че те не са се били съгласили с тях, което не е вярно. В условията на евентуалност, заявява че в тази хипотеза, приложение намира и чл.293, ал.3, във вр. с ал.2 от ТЗ- страната не може да се позовава на нищожността, ако от поведението ѝ може да се заключи, че не е оспорвала действителността на изявлението, по сключването и по изпълнението на търговските сделки - посочените наемни правоотношения, каквито безспорно са като процесния договор за наем, така и предходния договор за наем от 31.10.2013 год., по които едната страна е търговец.Така ищецът, на още едно основание не можел да се позовава на недействителност на посочените търговски наемни правоотношения, предвид поведението на неговите праводатели по-рано, по време на тяхното изпълнение. Това поведение санира и заздравява облигационните връзки между тях и ответника, които дори да се приеме ,че не са били облечени в предвидената от закона форма - писмена с нотариална заверка на подписите, предвид факта че в писмените платежни документи е указано че се плаща и получава наемно плащане, тези облигационни връзки по договори за наем, а евентуално и за предоставянето на възмездното ползване на процесната земеделска земя,обвързват ищеца и праводателите му. Освен това, фактът че сънаследниците са получавали редовно и ежегодно наемни плащания, обосновават и правния извод, че в условията на евентуалност са влезли с ответника в нови облигационни правоотношения по наемни договори /а евентуално в договор за предоставяне възмездното ползване на имота/които правоотношения са материализирани в представените Разходни касови ордери /РКО/ за получен наем,Кантарни бележки за получен наем , Разписки, подписани от страните, и които правоотношения са приети и съсобствениците са приели и са се съгласили да влязат в тях - в тези нови договорни правоотношения по възмездно отдаване за ползване на процесната земеделска земя на ответника за ползване, които дори и да не изпълняват законоустановената форма на договора, са действителни ,защото сънаследниците - съсобственици /в това число и тези които са праводателите на ищеца/, така и самият ищец, не могат да се позовават на недействителността - чл.293, ал.3, във вр. с ал.2 от ТЗ.Ищецът не може да се позове на тази недействителност, защото той е правоприемник на праводателите си, от които черпи права, а за тях сделките са действителни.Така ответникът посочва , че въвежда в процеса възражение срещу исковите претенции, за наличие на такива нови облигационни правоотношения по Наемни договори и моли това възражение да бъде включено в предмета на делото. Ищецът, закупил идеалните части от сънаследниците просто ги замества в облигационното правоотношение и има право да претендира от сега нататък на него да се изплащат дължимите наемни плащания или друга възмездност.

Оспорва и твърдението на ищеца, че договорът за наем или за предоставяне възмездното ползване на имота, бил сключен от лице, което не можело да предостави

права за ползване на имотите за посочения срок. Факта, че лицето сключило договора, а именно Т.М.Ш., е съсобственик на имота, притежаващ 1/3 ид.ч. от съсобствеността равна на приблизително 33.3% идеални части от правото на собственост бил безспорен по делото, т.е. той можел да сключи процесния договор за срока му на действие - 5 години /по силата на специалната законова уредба към 22.05.2019 год., в ЗСПЗЗ. Бидейки и съсобственик, наемодателя може и да извършва действия на разпореждане със земеделската земя, а не само обикновени действия на управление с нея. Така, в крайна сметка Т.М.Ш. бил правоспособен за сключването на Договора за наем на земеделска земя от 22.05.2019 год., противно на твърденията на ищеца, че била нарушена нормата на чл.229, ал.2 от ЗЗД. Посочената норма не била нарушена и защото е налице съгласието /чрез конкулдентни действия по приемане на наемните плащания/ на всички съсобственици -сънаследници с наемните правоотношения с ответника, заради приемането на годишните наемни плащания от тях през годините назад във времето, и които действия представляват тяхно съгласие със сключването, действието и изпълнението на този договор, а специалният ЗСПЗЗ уреждащ обществените отношения по възмездното предоставяне под наем на земеделска земя, е категоричен по въпросите за формата, съдържанието, правата и задълженията на страните и правоспособността им за неговото сключване, както и кой може да сключи такъв договор за наем и да предостави ползването на земеделските земи на ползвател -наемател.

Оспорват се твърденията на ищеца, че останалите сънаследници не знаели и, че не били съгласни със сключването на договора. Наследниците са знаели и са били съгласни с това че ответникът е наемателя, който има право да ползва имота още от 01.10.2014 год. /от когато започва да тече първия договор за наем от 31.10.2013 год./, и всички са получавали насрещната възмездност - наемното плащане, редовно - всяка стопанска година, и така са изпълнявали наемните правоотношения.

Твърди, че предявените от ищеца обективно съединени иски са неоснователни, и защото ответното дружество не владее и не държи процесния имот, и въвежда възражение за липса на владееене, държане и ползване на процесния имот от ответника.

На следващо място, оспорва като невярно твърдението на ищеца, че за сключването на процесния Договор за наем на земеделска земя от 22.05.2019 год., било нужно решение на съсобствениците взето с мнозинство минимум 50% от притежаваните идеални части от имота и че нямало такова решение, и че така договорът бил непротивопоставим на всеки един от съсобствениците. Такова решение и воля от страна на съсобствениците има, съгласно изложените по-горе аргументи, а на следващо място такова решение с такова мнозинство на съсобствениците не е необходимо за сключването на договора, първо защото още дялова съсобственост не е формирана, защото липсва извършена делба на наследството, и

второ защото предоставянето на една земеделска земя под наем за временно и възмездно ползване може да се извърши и Договорът да се сключи и подпише от отделен сънаследник-

съсобственик за цялата земеделска земя /аргумент чл.4а и чл.4б от ЗСПЗЗ/, още повече сънаследник може и да се разпoredи изцяло със сънаследствената земеделска земя, което разпoreждане е действително между страните - отчуждител и приобретател или наемодател и наемател, като на относителната недействителност по чл.76 ЗН, могат да се позоват само сънаследниците и то в делбено производство, какъвто не е този процес. Наличието или отсъствието на съгласие между сънаследниците - съсобственици /или на 50% от идеалните части от съсобствеността/ за ползването и управлението на общата вещ, в това число и за предоставянето ѝ под наем, аренда или изобщо за възмездно ползване е релевантно само за вътрешните отношения помежду им /чл. 32 ЗС/, но не и за отношенията им с трети лица, каквито са наемателите на съсобствената земеделска земя по договорно правоотношение по наем.

Относно цитираната от ищеца разпoreдба на чл.32 от ЗС, счита същата за неприложима в случая, защото имало специална законова уредба за това в чл.4а и чл.4б от ЗСПЗЗ, а и защото в чл.32 от ЗС се предвижда съвсем различна хипотеза на съдебната администрация, при която съдът замества липсващото или взето във вреда на общата вещ съгласие на съсобствениците относно реалното ползване на имота и с оглед правото на всеки съсобственик да си служи с общата вещ, и то става въпрос за реално лично ползване, а не за извличане на добиви и граждански плодове от веща, но както става ясно от исковата молба, такъв не е настоящия съдебен процес, още повече за да се прилага чл.32 ЗС, то трябва да е налице дялова съсобственост извършена посредством делба на наследството, която липсва.

Счита исквете за неоснователни, поради което моли за отхвърлянето им, както и за присъждане на разноски в производството.

В с.з. ищцата редовно и своевременно уведомена, не се явява и не се представлява.

Ответникът чрез процесуалния си представител оспорва исквете.

Яският районен съд, като взе предвид постъпилата молба, събраните по делото доказателства и като съобрази закона, намира за установено от **фактическа страна** следното:

Ищцата е представила копие от НА № *** год., по силата на който е придобила посредством дарение от С.М.Д. 1/9 ид.ч. от нива, находяща се в с.М., площ 5, 999 кв.м. С НА № *** год. ищцата е придобила посредством покупко –продажба от В.М.К., Р.М.Т. и Т.М.Д. 5/9 ид.ч. от имота.

Представено е и копие от Решение № 2*** год. на ОСЗ – Тунджа, Удостоверение за наследници на С.К.Ш. скица и данъчна оценка на имота.

Страните не спорят, че на 22.05.2019 год. между Т.М.Ш. и ответното дружество е бил сключен процесният договор за наем на земеделска земя , надлежно вписан на 28.05.2019 год., за срок от пет стопански години, с начална дата – 01.10.2019 год.

В подкрепа на твърденията си ответникът е представил договор за наем на земеделска земя от 31.10.2013 год., сключен с Т.М.Ш. и с предмет и процесната нива. Представени са и кантарни бележки и РКО ,видно от които за стопанската 2017/2018 и 2018 /2019 год. – М.М.Т., С.М.Д., И.Т.К. са получавали рентни плащания и количества зърно по горепосочения договор.

След връщане на делото за ново разглеждане ответникът е представил още потвърждение за плащане от 29.09.2023 год. , видно от което по банкова сметка на ищцата е преведена сумата от 3257, 16 лв. , с основание наем зем. земя по договори ***; потвърждение за плащане от 06.10.2022 год. за сумата от 245, 52 лв. с основание наем зем. земя 21-22 год. и потвърждение за плащане от 09.10.2023 год. за сумата 178, 20 лв. с основание наем зем. земя 2020- 2021 год.

При горната фактическа обстановка, съдът прави следните **правни изводи**:

Предявен е иск с правно основание чл. 108 ЗС, евентуално съединен с иск с правно основание чл. 26,ал.1, предл. 1 ЗЗД.

По иска с правно основание чл. 108 ЗС:

Съгласно чл. 108 ЗС , собственикът може да иска своята вещ от всяко лице, което я владее или държи без да има основание за това. Искът за собственост по чл. 108 ЗС е иск на невладеещия собственик срещу владеещия несобственик. В ТР № 4 от 14.03.2016 г. на ВКС, постановено по тълк. д. № 4/2014 г., ОСГК, в мотивите по т. 2А, е казано, че предмет на делото по този иск е правото на собственост на ищеца. Искът съдържа в себе си две искания за правна защита, отправени до съда: искане да бъде установено, че ищецът притежава правото на собственост върху процесния имот и искане да бъде осъден ответникът да му предаде владението върху имота. Ако в хода на делото бъде установено, че ищецът притежава правото на собственост върху процесния имот и ответникът го владее без основание, противопоставимо на собственика, съдът следва да уважи и двете искания: да се произнесе с установителен диспозитив, признаващ правото на собственост на ищеца и с осъдителен диспозитив, осъждащ ответника да му предаде владението върху спорния имот.

В случаят според съда се установи безспорно от приетите по делото писмени доказателства, че ищцата е собственик по силата на дарение и покупко – продажба на 2/3 ид.ч. от процесния недвижим имот. Преди придобиването им от ищцата на 21.10.2019 год. , другия съсобственик Т.М.Ш., притежаващ видно от събраните по делото доказателства останалата 1/3 ид.ч. от имота е сключил договор за отдаване на целия имот под наем за срок от пет стопански години, считано от 01.10.2019 г. По така предявения главен иск, ищцата счита, че договорът следвало да бъде сключен по

решение на собствениците, които притежавали минимум 50 % от имота, но т.к. такава липсвало им бил непротивопоставим.

Според тълкувателната практика на ВКС - Договорът за наем с предмет отдаване за възмездно ползване на земеделска земя, към който са приложими разпоредбите на Закона за задълженията и договорите, е действителен, независимо от наличието на специална законова регламентация относно реда и начина на отдаване за възмездно ползване на обекти, посочени в чл.1,ал.3 от специалния ЗАЗ.

Новата разпоредба на чл. 4а, ал. 1 и, ал. 2 от ЗСПЗЗ, въведена с изменението на закона в ДВ бр. 42/2018 г., предвижда договор за наем на земеделска земя за срок по-дълъг от една година да се сключи от съсобственик или съсобственици на земеделска земя, които притежават повече от 25 на сто идеални части от съсобствения имот, като уреждането на отношенията между съсобствениците да се извършва по реда на чл. 30,ал.3 ЗС. Посочената разпоредба е материалноправна и няма обратно действие. По отношение на заварени към момента на изменението договори за наем, за които не е изпълнено това изискване, преходната разпоредба на § 10, ал. 1 ПЗР ЗИД ЗСПЗЗ от ДВ бр. 42/2015 г. и бр. 55/2018 г. урежда възможност съсобствениците с декларация с нотариално заверен подпис да потвърдят договора така, че да се постигне изискуемата квота от 25 % от правото на собственост. При извършване на потвърждаването договорът за наем запазва регистрацията си в Общинската служба по земеделие и вписването си в Службата по вписването. С акта на потвърждаване договорът става задължителен и обвързва съсобствениците, които са го потвърдили, включително за уговорения в него срок.

Настоящият съдебен състав намира, че с цитираните норми законодателят урежда необходимите предпоставки за сключването на договор за наем на земеделска земя, включително за срок по-дълъг от една година, както и задължителната форма за действителност, но не определя максимален срок, за който тези договори могат да бъдат сключвани. Максималните срокове за договорите за наем са уредени в разпоредбата на чл. 229 от ЗЗД. Съобразно, ал. 2 на същата, лицата, които могат да извършват само действия по обикновено управление, не могат да сключват договори за наем за повече от три години. Такива, съгласно чл. 32, ал.1 ЗС, са съсобствениците, притежаващи повече от половината от общата вещ- същите могат да вземат решения за нейното управление и използване, но не и да се разпореждат с нея. В процесния случай страните не спорят, а и от приетите по делото доказателства се установява, че договорът за наем от 22.05.2019 год. е сключен от съсобственик, който притежава повече от 25 на сто идеални части от съсобствените имоти за срок по-дълъг от една година, а именно за пет стопански години, поради което и същият при сключването му е отговарял на изискванията на актуалната разпоредба на чл. 4а, ал. 2 от ЗСПЗЗ. От друга страна, по делото е установено, че наемодателят по договора за наем не притежава повече от половината от правото на собственост върху съсобствената вещ.

В правната теория и практика не е налице спор относно това, че договор за наем може да бъде сключен и от едни или няколко съсобственици, когато правото на собственост принадлежи на две или повече лица. Договорът за наем обвързва неучаствалите съсобственици за срок до три години, когато договорът е сключен от съсобственици с мажоритарен дял в собствеността /чл. 32, ал.1 ЗС и чл. 229, ал. 2 ЗЗД/ и в този случай отношенията между тях се уреждат от чл. 30, ал.3 ЗС. В такъв случай техен ревандикационен иск срещу наемателя би бил неоснователен в осъдителната част- това е един от предвидените в закона случаи /чл. 21, ал. 1 ЗЗД/, в който договорът поражда действие и за лица, които не са участвали като страни при неговото сключване. Когато договорът за наем е сключен от съсобственици с миноритарен дял в собствеността, какъвто е и настоящият случай, или от съсобственици с мажоритарен дял в собствеността, но за срок над три години договорът не обвързва останалите съсобственици, поради което отношенията им с наемателя се уреждат от неоснователното обогатяване, а отношенията с наемодателя се уреждат в зависимост от отправено или не писмено поискване. Във всеки от тези два случая ревандикационен иск от неучаствалите съсобственици срещу наемателя би бил основателен и в осъдителната част /в този см. Определение № 119 от 01.04.2021 г. на ВКС по ч.гр. д. № 794/2021 г., IV г.о., ГК, Решение № 12 от 01.03.2018 г. на ВКС по гр. д. 1251/2017 г., II г.о./.

Предвид на това, че в настоящия случай собствената вещ е отдадена под наем само от един от съсобствениците- Т.Ш. , който е съсобственик с миноритарен дял в собствеността, процесният договор за наем не е нищожен, но същият не е противопоставим на другия съсобственик - ищцата, освен ако тя или праводателите ѝ не са го приели изрично или мълчаливо /например получавайки припадащата се на дела им част от наемните плащания/.

Според съда по делото не е установено при условията на пълно и главно доказване ищцата или нейните праводатели да са приели изрично или мълчаливо договора за наем. Представените доказателства относно получавани от праводателите на ищцата наемни плащания и плащания в натура касаят период преди сключването му/както се посочи договорът е с начална дата 01.10.2019 год., т.е. началото му се отнася за стопанската 2019/2020 год./. Има данни за получавани по настоящия договор наемни плащания единствено от сключилия го съсобственик Т.Ш.. С поведението си-завеждайки настоящия иск ищцата изрично е демонстрирала, че не само не приема, а и се противопоставя на договора и то е сравнително разумен срок след придобиване на правото на собственост. Действително след връщане на делото за ново разглеждане от отвената страна са представени доказателства за извършвани по банкова сметка на ищцата плащания на суми с посочен номер на процесния договор и други договори, но същите са извършвани едва през 2022 год. и 2023 год. , т.е. в процеса на висящност на делото, като ответникът не е ангажирал годни доказателства, а единствено твърдения,

които да установят, че действително посочените суми са дължимото по размер наемно плащане по договора, както и че сумите са приети от ищцата /напр. чрез начаначаване на СИЕ/.

В обобщение, съдът приема, че процесния договор е валиден, но непротивопоставим на неучаствалия при сключването му съсобственик – ищцата. В този смисъл съдът приема за неоснователно твърдението на ответника, че има право да ползва и стопанисва процесния земеделски имот, т.к. с оглед на гореизложеното, съсобственикът притежаващ миноритарен дял в съсобствеността не може да сключи договор за срок повече от три години, т.к. извършва действие на обикновено управление.

Ето защо съдът приема за неоснователни всички изложени в отговора на ИМ възражения, в посока, че ответното дружество години наред е получавало правото да ползва земеделската земя по процесния и предходни договори за наем, че ищцата е обвързана от правоотношения, които са обвързвали и нейните прехвърлители получавали възмездност всяка година от сключване на първия договор за наем на 31.10.2013 год., възражението за конверсия на наемния договор и предходните наемни правоотношения, възраженията касаещи сделката определена от ответника като търговска. Законодателят е предвидил разграничение относно вида на сделката единствено в, ал. 1 на чл. 229 от ЗЗД, касаеща ограничение в срока на наемния договор в случаите, когато същият представлява гражданска, а не търговска сделка. Въведеното в ал. 2 на същата разпоредба ограничение за срока на наемния договор, до който лицата, имащи право да вършат само действия на обикновено управление, обаче се прилага и в случаите, когато наемът е търговска сделка /в този смисъл [Решение № 15 от 08.09.2010 г. по т. д. № 395/2009 г.](#), ТК, II т. о. /.

Неоснователно е и възражението на ответника, че не владее, не държи и не ползва имота. Същото е в абсолютно противоречие, както с процесуалното му поведение, така и с всички останали твърдения в отговора на ИМ именно в посока, че има право да ползва и обработва имота на годно правно основание, вкл., че от сключването на договорите за наем и до настоящия момент добросъвестно е изпълнявал и продължава да изпълнява задълженията си на ползвател – наемател по договорите.

В обобщение и за пълнота на настоящите мотиви следва да бъде посочено, че в РЕШЕНИЕ № 50055 от 09.05.2023 г. ПО ГР. Д. № 919/2022 г., Г. К., IV Г. О. НА ВКС се приема, че ако наемателят превежда дължимата наемна цена на другия съсобственик и последният я задържа, той следва да се счита обвързан от сключения договор за наем, понеже е изразил с конклюдентни действия желанието си да стане страна по наемния договор. Ако този съсобственик обаче върне наемната цена на наемателя или манифестира по друг начин несъгласието си със сключения без негово участие договор за наем /каквото несъгласие в настоящия случай ищцата е

демонстрирала чрез предявяване на иск по чл. 108 ЗС срещу наемателя години преди да бъдат извършвани каквито и да е плащания към нея/, същият има право да отстрани наемателя от съсобствената вещ, като средството му за защита в този случай е чрез ревандикационния иск по чл.108 ЗС, а не чрез специалния иск по чл.233 ЗЗД. Съсобственик, който отдава самостоятелно общата вещ под наем сключва валиден договор с наемателя. Този договор обаче не е противопоставим на другия съсобственик, освен ако не го е приел /изрично или с конклюдентни действия/. Ако се приеме, че съсобственикът, който не е страна по договора няма право да отстрани наемателя от съсобствената вещ ще бъде стимулирано недобросъвестното поведение на съсобственика, който е отдал вещта под наем в нарушение на чл.32, ал.1 ЗС, ще се създаде неравнопоставеност между съсобственици с равни дялове и на последно място ще бъде нарушен принципът за относителното действие на договорите, защото няма как договор за наем, сключен от съсобственик, който притежава дори и $\frac{1}{2}$ от вещта, да произведе действие за другия съсобственик, притежаващ останалата $\frac{1}{2}$. Същевременно, доколкото другият съсобственик не е страна по договора за наем, то той не разполага с иска по чл.233 ЗЗД и няма право да прекрати договора за наем. Ето защо, в подобна хипотеза средството му за защита е по реда на чл.108 ЗС - като съсобственик той може да поиска защита на правото си на собственост, както срещу другия съсобственик, така и срещу всяко трето лице, което владее или държи вещта без основание за това.

При така установените по делото факти, съдът намира, че ответникът няма противопоставимо на ищеца право да ползва процесния имот, доколкото така сключеният договор за наем от 22.05.2019 год. е непротивопоставим на ищцата, като съсобственик, неучаствал при сключването му за срока над три години, поради което ревандикационния иск е основателен и в осъдителната си част.Тук следва да бъде посочено, че според съда неоснователно е възражението на ответника, че ищцата няма право да претендира връщане на целия имот, т.к. е закупила и притежава само идеални част от него.Напротив в съдебната практика - решение № 1245/12.11.2008 г. по гр. дело № 5742/07 г. на ВКС V г. о. , решение № 1711/14.12.2000 г. по гр. дело № 293/2000 г. на ВКС IV г. О. е прието, че предявяването на иск с правно основание чл. 108 ЗС е действие на обикновено управление, а не акт на разпореждане с имота и поради това може да бъде предявен и от отделен съсобственик, който е легитимиран да иска връщане на целия имот, а не само на частта, съответстваща на неговия дял от съсобствеността. В случая, обаче според съда съобразно формулирания петитум ищцата предявява претенцията си и в осъдителната част за имота, посочвайки – „така, както е описан“, а същият е описан именно за собствените ѝ ид.части, т.е. претендира осъждане на ответника да ѝ предаде владението върху $\frac{2}{3}$ ид.ч. от имота.

Искът е основателен и следва да бъде уважен. Предвид уважаване на главния иск, съдът не дължи произнасяне по предявения като евентуален иск по чл.

26,ал.1,предл.1 от ЗЗД.

По разноските:

Предвид крайния изход на делото в полза на ищцата следва да бъдат присъдени разноси за настоящата инстанция в размер на 650 лв. – заплатено адвокатско възнаграждение и държавна такса.

Мотивиран от горното, Яският районен съд

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по отношение на „СИД и КО 2000“ЕООД, ЕИК *** че И. Д. С., ЕГН ***** е собственик на следния недвижим имот- 2/3 ид.ч. от ПИ с идентификатор № *** , находящ се в с.М., м.“****“, с площ 5999 кв.м., начин на трайно ползване – нива, категория на земята – четвърта, при съседни имоти №№ ***,***,***,*** , и **ОСЪЖДА** ответника да предаде на ищцата владението върху собствените ѝ ид.части от имота.

ОСЪЖДА на основание чл. 78,ал. 1 от ГПК „СИД и КО 2000“ЕООД, ЕИК *** да заплати на И. Д. С., ЕГН ***** сумата от 650 лв. -разноси за настоящата инстанция.

Решението може да се обжалва пред ОС-Я в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Я: _____